

I полугодие 2026 г.

Офисная недвижимость ОАЭ | Дубай



Основные индикаторы* рынка офисной недвижимости Дубая в I–II кв. 2026 г.

Объем заключенных новых
арендных сделок

597

тыс. кв. м

Средняя ставка аренды по новым
заключенным договорам

227

AED/кв. фут/год
(660 USD/кв. м/год)

Объем заключенных
сделок продажи

242

тыс. кв. м

Средневзвешенная цена покупки
готового объекта

2 356

AED/кв. фут/год
(6 855 USD/кв. м/год)

*Учитывались сделки в основных деловых районах Дубая

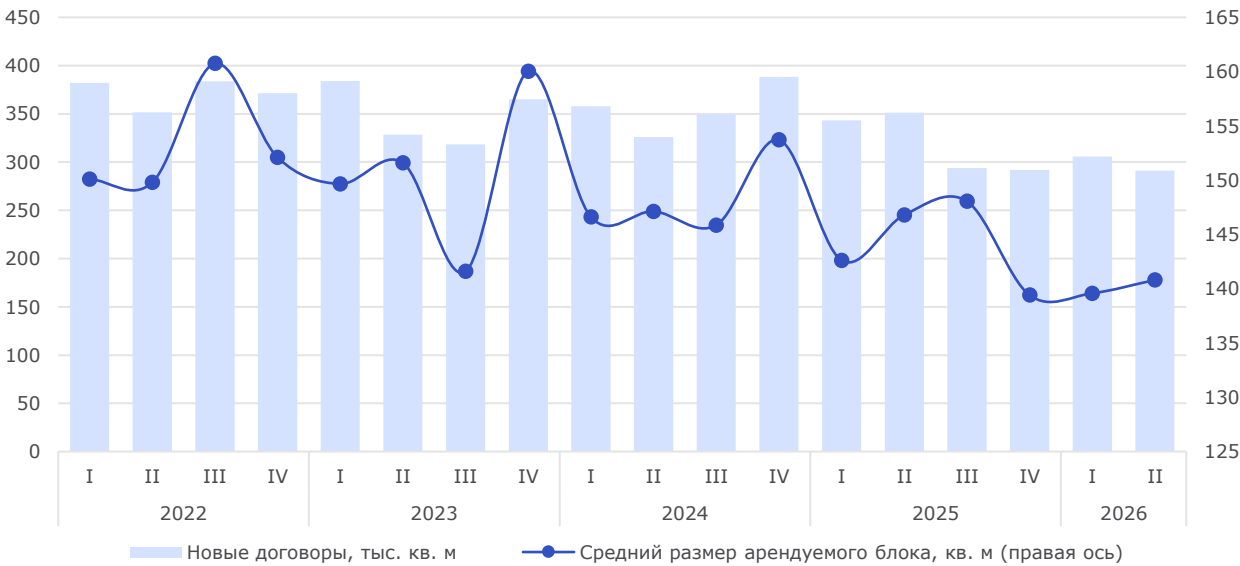
Ключевые тенденции

- Офисный рынок Дубая показывает **наибольшую устойчивость** к региональной неопределённости среди всех сегментов недвижимости эмирата. Причины структурные: дефицит качественных площадей, низкая вакантность, преобладание долгосрочных договоров аренды и минимальная зависимость от туристического потока.
- Ротация арендаторов **расширяет выбор доступных вариантов** для конечных пользователей. Это снижает остроту дефицита при сохранении высокой заполняемости качественных объектов.
- С конца 2024 г. и на протяжении 2025 г. девелоперы активно **реагировали на устойчивый спрос** запуском новых качественных проектов. Однако с марта 2026 г. на фоне возросшей неопределённости запуск новых объектов стал заметно более осторожным.
- Вместе с тем ряд девелоперов **демонстрирует уверенность в рынке**, запуская новые проекты, включая премиальные объекты с ценами по верхней границе рынка (от 5 000 AED/кв. фут), среди них 1970 Tower от Al Habtoor Group, Avior от Acube и редевелопмент отеля Shangri-La под офисы.

Аренда: спрос

- По итогам I полугодия 2026 г. **общая площадь новых сделок по аренде офисных площадей** в основных деловых районах Дубая составила около 597 тыс. кв. м (6,4 млн кв. футов) — на 14% ниже уровня I полугодия 2025 г. На основные деловые районы пришлось 27% совокупной площади всех арендных сделок офисного рынка Дубая за рассматриваемый период.
- Средняя площадь арендуемого блока в I–II кв. 2026 г. составила 141 кв. м (1 507 кв. футов).

Динамика новых арендных сделок в основных деловых районах, 2021 — II кв. 2026 гг.



- Снижение числа новых сделок в I полугодии 2026 г. обусловлено прежде всего **региональной геополитической ситуацией** начала года, которая на время сдержала активность арендаторов.
- Дополнительным фактором выступает **ограниченное предложение качественных площадей**: ключевые деловые районы работают при крайне низкой вакантности, и спрос всё чаще не находит свободных вариантов в традиционных локациях.
- В этих условиях наблюдается **переток арендаторов в развивающиеся районы** — Business Park Motor City, The Greens, Arjan, — которые становятся новыми ориентирами как для арендаторов, так и для девелоперов.
- Устойчивый интерес к качественным офисам класса А сохраняется со стороны компаний **финансового и технологического секторов**, формирующих основной спрос.

I–II кв. 2026 г. к	Количество новых сделок аренды, шт.	Сумма сделок, кв. футов
I–II кв. 2025	▼ 9%	▼ 11%
I–II кв. 2021	▲ 212%	▲ 150%

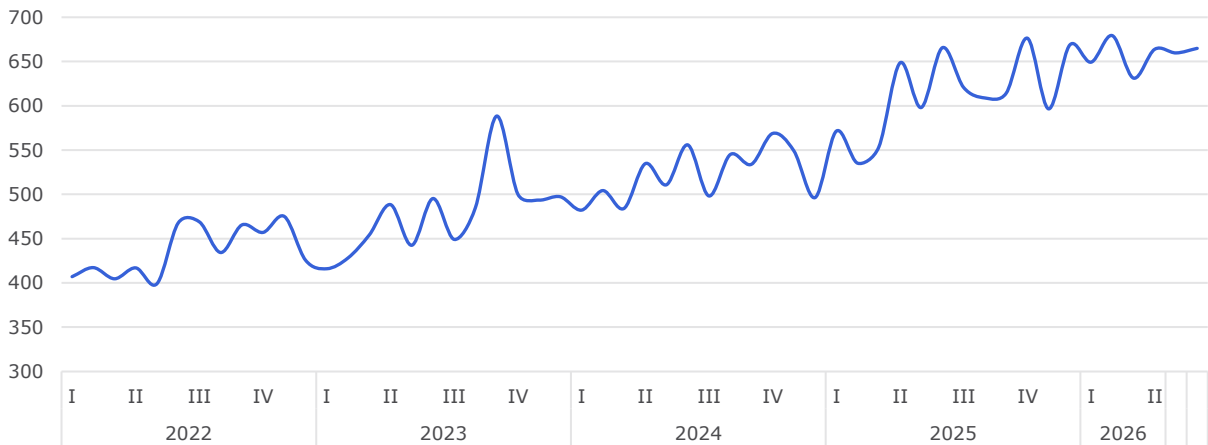
41%

Доля района Business Bay в объеме арендных сделок в 9 основных деловых районах Дубая в I–II кв. 2026 г.

Ставки аренды

В I полугодии 2026 г. **средневзвешенная ставка** по новым договорам аренды в основных деловых районах составила 227 AED/кв. фут/год (660 USD/кв. м/год), рост составил 13% (г/г).

Динамика средневзвешенной ставки аренды по новым договорам в основных деловых районах Дубая



- Средневзвешенная ставка аренды в районе **Downtown** в I полугодии 2026 г. составила 351 AED/кв. фут/год (1 021 USD/кв. м/год). Однако в премиальных объектах, например, Boulevard Plaza, Emaar Square, ставка аренды могла достигать 686 AED/кв. фут/год (1 996 USD/кв. м/год).
- Аналогичную тенденцию можно наблюдать в районе **Business Bay**, где ставки аренды в премиальном объекте Orus Tower достигали 988 AED/кв. фут/год (2 876 USD/кв. м/год).
- Наибольший рост ставки по новым договорам аренды пришелся на район **Barsha Heights** — около 39% г/г, однако он носит преимущественно структурный характер. Большая часть сделок сконцентрировалась в нескольких объектах, включая недавно реконструированное здание Магнит Orus Tower, и их активное заполнение по высоким ставкам обеспечило основной прирост показателя.

Ставки аренды по новым договорам в основных деловых районах Дубая в I полугодии 2026 г.

Район	AED/кв. фут/год	USD/кв. м/год
Barsha Heights	224	651
Business Bay	228	699
Downtown	351	1 021
Dubai Design District	277	806
Dubai Internet City	180	524
Dubai Media City	205	596
JLT	213	620
Trade Center First	178	517
Trade Center Second	254	741

Средневзвешенная ставка
аренды
по новым договорам
в основных деловых
районах

660

USD/кв. м/год

13%

▲ к I полугодию 2025 г.

57%

▲ к I полугодию 2022 г.

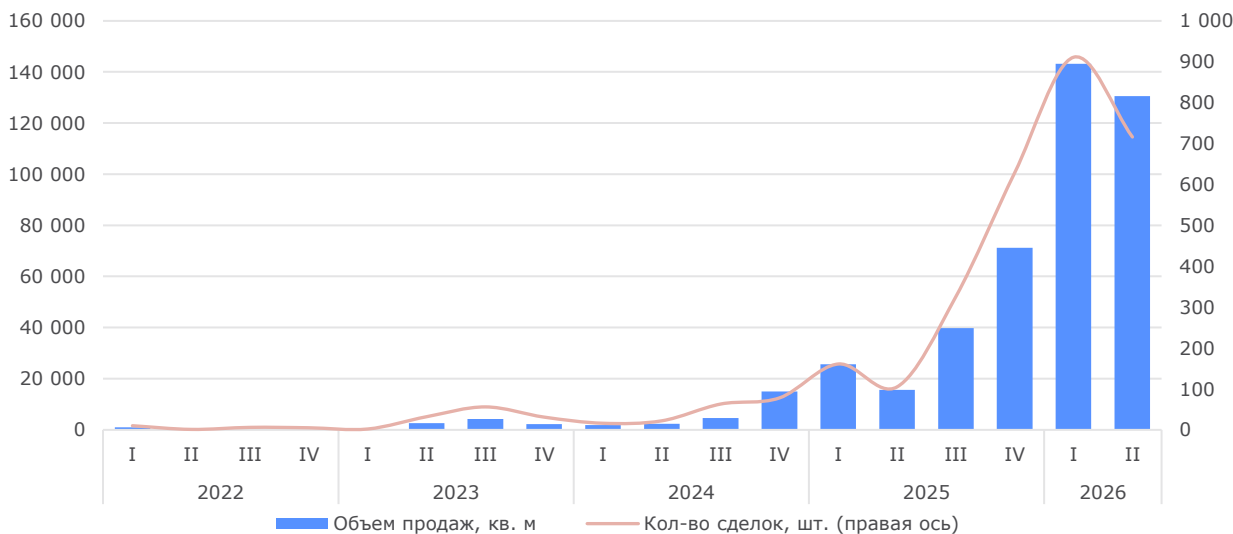
Продажа: спрос

По итогам I полугодия 2026 г. **общая площадь сделок по покупке** офисных помещений на рынке Дубая составила около 387 тыс. кв. м (4,2 млн кв. футов). В основных деловых районах объём покупок превысил 242 тыс. кв. м (2,6 млн кв. футов), при этом 62% сделок пришлось на **строящиеся объекты**. Площадь сделок с готовыми офисами составила 93 тыс. кв. м (996 тыс. кв. футов) — почти вдвое меньше, чем в I полугодии 2025 г.

154
кв. м
(1 654 кв. футов)

Средняя площадь покупки офисного помещения в I полугодии 2026 г.

Динамика продажи строящихся офисов в Дубае



- В 2025 г. рынок строящихся офисов стал ключевым **драйвером покупательской активности** на фоне запуска новых проектов и сохраняющегося дефицита готовых площадей. По итогам I полугодия 2026 г. на этот сегмент пришлось 274 тыс. кв. м (2,9 млн кв. футов).
- После февраля 2026 г. активность в сегменте резко снизилась на фоне возросшей неопределённости. Тем не менее, значительная доля площадей по-прежнему приобретается на самой ранней стадии реализации проектов.

39%

Доля сделок по покупке офисной недвижимости в 9 основных деловых районах Дубая в I–II кв. 2026 г.

I–II кв. 2026 г. к	Количество новых сделок по покупке*	Общая площадь сделок
I–II кв. 2025 г.	▲ 45%	▲ 66%
I–II кв. 2021 г.	▲ 169%	▲ 234%

*в расчеты вошли сделки по покупке готовых и строящихся офисных помещений

Источник: REIDIN, расчеты Nikoliers

Продажа: цены сделок

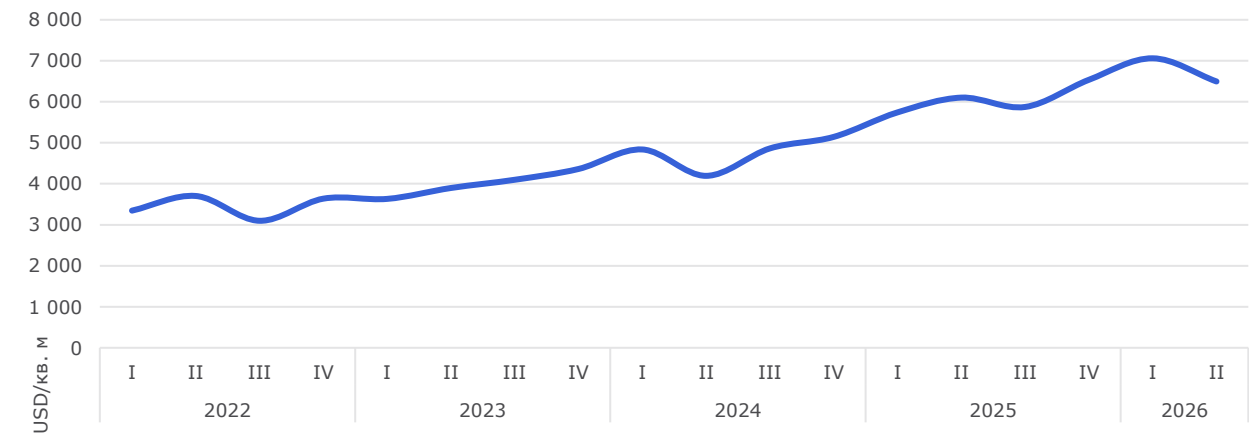
Средневзвешенная цена продажи кв. фута в **готовых офисных объектах** в основных деловых районах Дубая по итогам I полугодия 2026 г. составила 2 356 AED/кв. фут (6 855 USD/кв. м), что больше на 16%, чем в I полугодии прошлого года.

Функционирующие офисные здания с самыми высокими ценами покупки офисных блоков в I полугодии 2026 г.

Офисное здание	Район	Цена*, AED/кв. фут	Цена*, USD/кв. м	Число закрытых сделок
Boulevard Plaza 1	Downtown Dubai	6 201	18 046	4
Opus Tower	Business Bay	5 622	16 361	5
AA Tower	Trade Center First	5 466	15 907	4
The Onyx Tower 1	The Greens	4 145	12 061	2
Swiss Tower	Jumeirah Lake Towers	4 928	11 429	4

*Средневзвешенная цена продажи по закрытым сделкам за рассматриваемый период

Цена продажи готовых офисов в Дубае



Средневзвешенная цена покупки площадей в **строящихся офисных проектах** за последние 12 месяцев выросла практически на 78% и по итогам I полугодия 2026 г. составила 4 324 AED/кв. фут (12 581 USD/кв. м). Рост носит преимущественно структурный характер и в первую очередь обусловлен выходом на рынок проектов премиального качества в центральных деловых локациях.

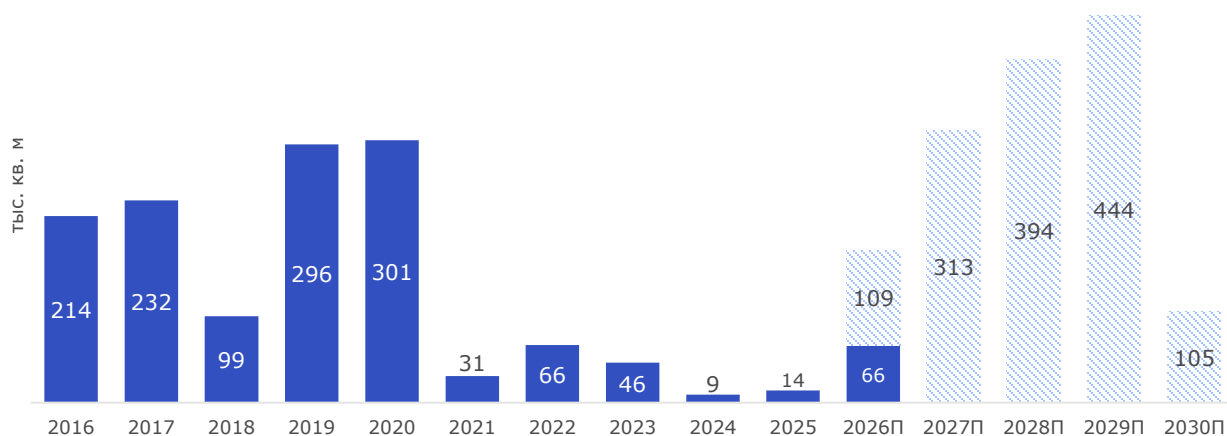
Примеры строящихся офисных объектов в Дубае



Новый девелопмент

- В I полугодии 2026 г. рынок офисной недвижимости Дубая пополнился на 66 тыс. кв. м за счет запуска DIFC Square, а также Atria Square в районе Al Barsha 1.
- На данный момент **общее предложение офисных площадей** составляет более 64,3 млн кв. футов, или 6 млн кв. м, (расчет производился по арендопригодной площади) в основных деловых районах Дубая.
- До конца 2026 г. **планируется дополнительно ввести в эксплуатацию** около 109 тыс. кв. м новых офисных площадей. Среди ожидаемых объектов — Sweid One от застройщика Sweid & Sweid (GLA — 426 тыс. кв. футов / 40 тыс. кв. м), а также AHS Luxury Office Tower от AHS Properties (GLA — 389 тыс. кв. футов / 36 тыс. кв. м).

Динамика ввода офисных площадей в Дубае, 2016–2030 гг.



Расчеты Nikoliers

«Офисный сегмент остаётся наиболее устойчивым сектором рынка недвижимости Дубая, благодаря сохраняющемуся дефициту качественных площадей, низкой вакантности, преобладанию долгосрочных договоров аренды и отраслевой диверсификации спроса. Региональная неопределённость начала года закономерно сдержала активность арендаторов, однако фундамент рынка остался прочным, а ограниченное предложение удерживает рынок от существенной коррекции ставок.

Лето становится временем возможностей для разных категорий участников рынка. Для конечных пользователей расширился выбор качественных площадей, а часть собственников готовы демонстрировать гибкость в отношении условий аренды. Для инвесторов заполненные объекты со стабильным доходом даже при небольшом дисконте по цене обеспечивают повышенную доходность на годы вперед по сравнению с привычными уровнями. А офисы в отдельных качественных проектах на стадии строительства возможно приобрести значительно выгоднее, чем зимой или в 2025 году.

По мере нормализации обстановки мы ожидаем, что спрос продолжит опираться на устойчивый экономический фундамент эмирата, а девелоперы возобновят запуск новых качественных офисных и многофункциональных проектов».



Андрей Косарев
Партнер
ОАЭ

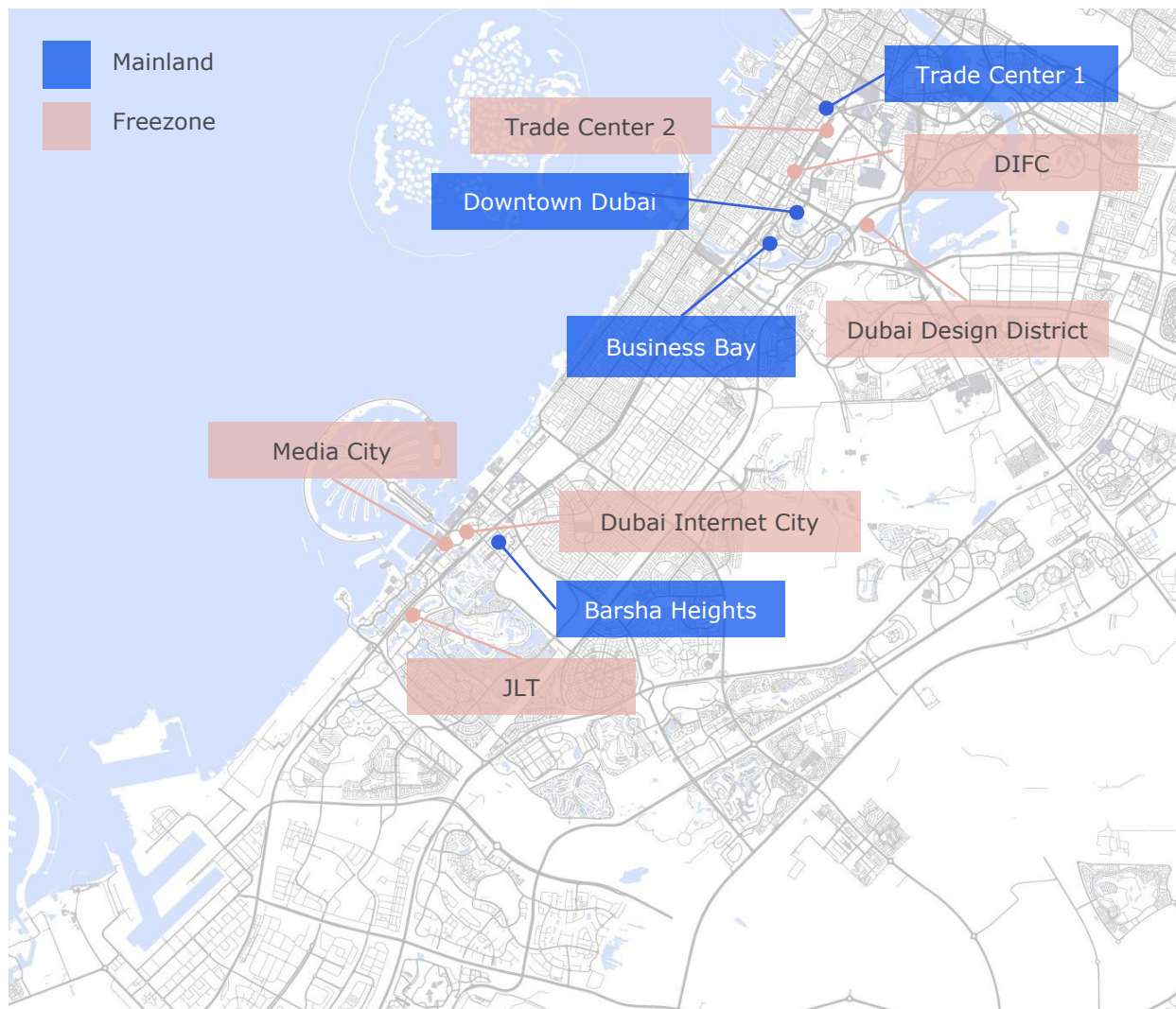
Приложение

Методология расчета индикаторов рынка и карта основных деловых районов Дубая

С IV квартала 2024 г. компания Nikoliers использует собственную методологию для анализа рынка офисной недвижимости Дубая, что может приводить к отличиям от показателей, которые публикуются иными компаниями и источниками. В отчетах компании представлен более глубокий анализ по девяти **основным деловым** районам Эмирата: Barsha Heights, Business Bay, Downtown Dubai, Dubai Design District, Dubai Internet City, Dubai Media City, Jumeirah Lake Towers (JLT), Trade Center First и Trade Center Second. При этом данной выборкой не ограничивается список других деловых районов Дубая. Также одним из ключевых деловых районов является Dubai International Financial Centre (DIFC), где представлено множество качественных офисных объектов. Однако данные по сделкам аренды и покупки офисной недвижимости в этом районе находятся в закрытом доступе.

Для расчета спроса, средневзвешенных ставок аренды и цен продаж в основных деловых районах Дубая учитываются сделки от 500 кв. футов (46,5 кв. м).

Карта основных деловых районов Дубая



Специализированные отчеты

Рейтинг деловых районов | Москва

[Посмотреть](#)

Облако возможностей. Перспективы развития рынка ЦОД России в эпоху цифровизации

[Посмотреть](#)

Гастрономический сектор Дубая

[Посмотреть](#)

Индикаторы рынка в «Москва-Сити»

[Посмотреть](#)

Прогнозы офисного рынка 2025–2029

[Посмотреть](#)

Рынок апартamentов.
Санкт-Петербург 2025

[Посмотреть](#)

Рынок низкотемпературных складов Санкт-Петербурга и Ленинградской области

[Посмотреть](#)

Реконцепция ТЦ

[Посмотреть](#)

РЕНЕССАНС внутригородской
индустриально-складской недвижимости:
ключевые катализаторы и перспективы
развития рынка

[Посмотреть](#)

Малоформатные торговые центры | Москва
| Санкт-Петербург

[Посмотреть](#)

Санатории России 2025

[Посмотреть](#)



Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



Жилая
недвижимость



Гостиничная
недвижимость



Земельные
участки



Управление
недвижимостью



Управление
строительными
проектами



Стратегический
консалтинг



Оценка
недвижимости
и бизнеса



Инвестиции



Агентские
услуги



Представление
интересов
арендаторов



Аналитика



Маркетинг

Команда Nikoliers

Николай Казанский FRICS, CCIM
Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru

Владимир Сергунин к.э.н., PhD, MSF
Партнер
vladimir.sergunin@nikoliers.ru

Анна Никандрова
Партнер
anna.nikandrova@nikoliers.ru

Игорь Темнышев
Партнер
igor.temnyshev@nikoliers.ru

Дмитрий Романов MRICS
Партнер | Руководитель блока
профессиональных услуг
dmitry.romanov@nikoliers.ru

Андрей Косарев MRICS, PhD
Партнер, ОАЭ
andrey.kosarev@nikoliers.com

Элеонора Богданова
Региональный директор
Департамент складской и индустриальной
недвижимости, земли
Eleonora.Bogdanova@nikoliers.ru

Кирилл Голышев
Региональный директор
Департамент жилой недвижимости
и девелопмента земли
kirill.golyshev@nikoliers.ru

Денис Платов
Руководитель департамента
рынков капитала
denis.platov@nikoliers.ru

Ирина Царькова
Генеральный директор,
офис в Санкт-Петербурге
irina.tsarkova@nikoliers.ru

Юлия Кузнецова
Директор департамента торговой
недвижимости
julia.kuznetsova@nikoliers.ru

Виктория Горячева
Заместитель руководителя
Департамент офисной недвижимости
victoriya.goryacheva@nikoliers.ru

Марат Мурадян
Региональный директор
по стратегическим коммуникациям
marat.muradyan@nikoliers.ru

Контакты

Офис в Дубае

Андрей Косарев MRICS, PhD
Партнер, ОАЭ
Andrey.Kosarev@nikoliers.com

Департамент маркетинга и связей с общественностью

Марат Мурадян
Региональный директор
по стратегическим коммуникациям
Marat.Muradyan@nikoliers.ru

Исследования

Рената Ахметшина
Младший аналитик
Renata.Akhmetshina@nikoliers.ru

Copyright © 2026 Nikoliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



123112 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной», блок С,
52 этаж
Тел. +7 495 258 51 51
www.nikoliers.ru